

Kantoorruimte op toplocatie! (2024)

Koopsom (excl. btw) € 1.385.000,00 v.o.n



0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl



Wordt dit uw
nieuwe kantoorruimte?

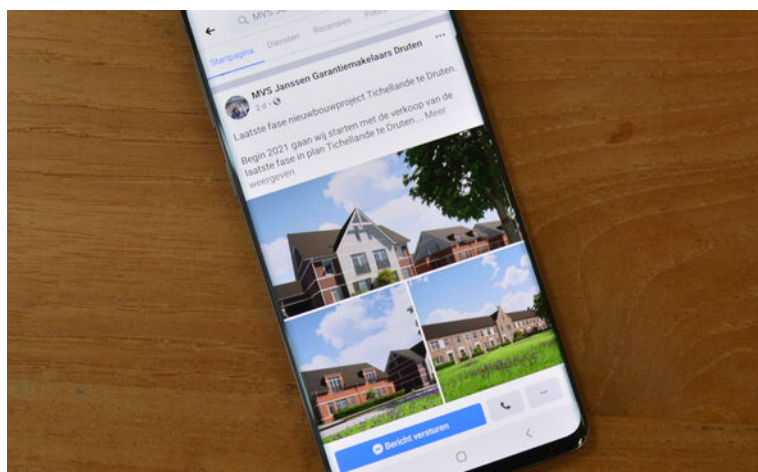


WELKOM BIJ MVS JANSSEN MAKELAARS

**De N.V.M.makelaar voor
het land van Maas en Waal.**

Leuk dat je belangstelling hebt in het aanbod van een van onze opdrachtgevers. In deze brochure vind je meer informatie over dit object. Als deze informatie vragen bij je oproept of als je dit pand wilt bezichtigen, mail, bel ons of loop gewoon bij ons binnen en wij helpen je graag. Achter in deze brochure vind je onze contactgegevens.

Kijk ook op onze site www.mvsjanssen.nl voor meer informatie.



VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!

Ook nieuwsgierig naar ons nieuwe aanbod, de ontwikkelingen in Maas en Waal en de bedrijfspanden- en woningmarkt in het bijzonder? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

facebook.com/mvsjanssendruten
instagram.com/mvsjanssenmakelaars

Op deze zeer prominente locatie wordt er gebouwd aan een Topklasse kantoorruimte:
KLEPPERHEIDE 2a - DRUTEN

Het complex op deze markante locatie is uitstekend bereikbaar zowel met openbaar vervoer (gelegen naast busstation) als met de auto. De ligging aan de entree van Druten met directe verbinding aan de Scharenburg en Van Heemstraweg, maakt het dat u binnen 1 minuut op de N322 bent, met directe aansluitingen op de A15/A2 en A50/A12. De locatie kenmerkt zich daarnaast doordat het een zichtlocatie is én bevindt zich direct nabij het busstation van Druten, alwaar een directe busverbinding naar Den Bosch, Tiel en Nijmegen.

Het gebouw

In dit nieuwbouwproject wordt de begane grond nu te koop aangeboden. De kantoorruimte van circa 577 m² maakt onderdeel uit van een 5-laags gebouw. Op de overige 4 bouwlagen zullen een 48-tal appartementen worden gerealiseerd. De desbetreffende appartementen zullen eind 2024 te huur worden aangeboden.

De commerciële ruimte wordt casco doch duurzaam aangeboden met HR++ beglazing en vloer-, gevel- en dakisolatie, die passen bij een beoogd laag energieverbruik. De casco oplevering biedt de nieuwe eigenaar alle vrijheid om zelf de ruimte naar eigen wens in te richten, zodat u zelf vorm kunt geven aan de door u gewenste indeling, uitstraling en het afwerkingsniveau. De entree van het pand is zeer presentatief voor uw bedrijf met een professionele uitstraling. Het energielabel kent een voorlopige status A++++.

Gebruiksmogelijkheden

De bestemming van het complex valt binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)'. Daarbij kent dit bestemmingsplan enkelbestemming 'Gemengd' met functieaanduiding detailhandel perifeer. Hierbij zijn de volgende functies op de begane grond toegestaan: ateliers en galleries, bedrijven tot en met categorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, opslag en stalling en zakelijke dienstverlening. De omgevingsvergunning is verstrekt voor kantoorfunctie.



OMSCHRIJVING VAN DE KANTOORRUIMTE

Vereniging van Eigenaren

De kantoorvilla zal onderdeel uitmaken van een nader op te richten VvE. De VvE laat het onderhoud van de buitenzijde van de villa uitvoeren evenals het beheer van het groen en buitenterrein. Ook de opstalverzekering van het gehele complex wordt door de VvE bij een verzekeraar ondergebracht. De kosten voor het beheer zullen met name bestaan uit verzekeringen, het (toekomstig) onderhoud van de buitenzijde van het gebouw en het terrein. De VvE wordt in beginsel begeleid door een professionele organisatie waardoor de eigenaren volledig ontlast worden.

Diversen:

- bouwjaar 2024 (nieuwbouw);
- gebruiksoppervlakte (GBO) 577 m²;
- 20 parkeerplaatsen (nader te bepalen);
- oplevering vindt naar verwachting plaats tegen het einde van het laatste kwartaal in 2024;
- koopsom bedraagt € 1.385.000,- v.o.n. exclusief BTW;
- Energielabel A++++.

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De impressies, afmetingen en oppervlaktes zijn slechts indicatief en niet bindend voor het eindresultaat. Alle informatie is onderhevig aan verandering.



OMSCHRIJVING VAN DE KANTOORRUIMTE

577 m²

Gebruiksoppervlakte

1

Verdieping (begane grond)

Bouwjaar

2024

Soort bouw

nieuwbouw

Parkeerplaatsen

20 parkeerplaatsen,
nader toe te bepalen

Energielabel

A++++

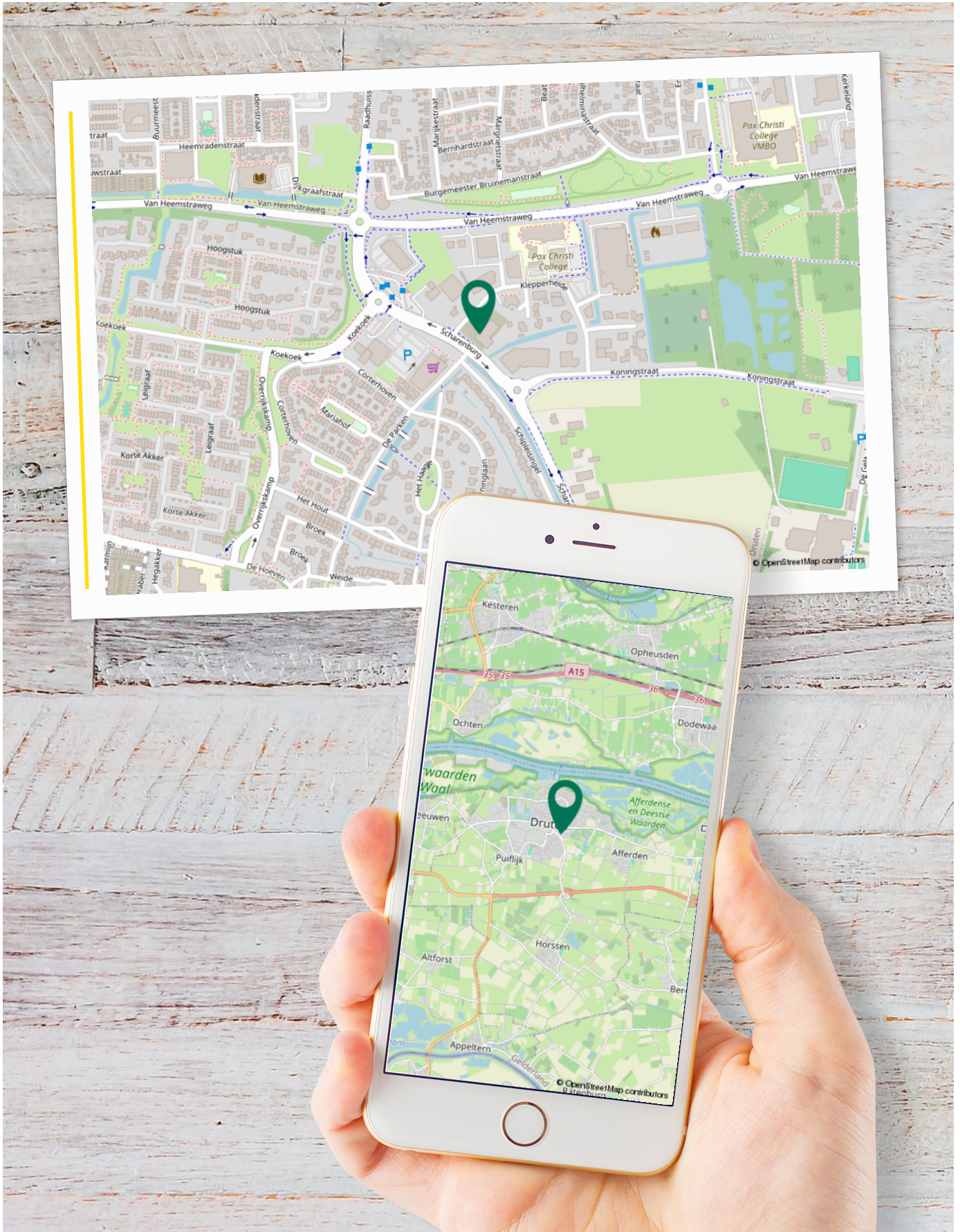








PLATTEGROND VAN DE KANTOORRUIMTE



Locatie OP DE KAART

WERKEN IN HET MOOIE LAND VAN MAAS EN WAAL

Maas en Waal kenmerkt zich door de centrale ligging ten Westen van Nijmegen. Zo ben je, bijvoorbeeld vanuit Druten binnen 15 minuten in Tiel, Wijchen of Nijmegen. Daarbij liggen de A15, A50 en A73 om de hoek. Je rijdt Maas en Waal binnen en ervaart direct de rust, ruimte en rustige omgeving, maar aan voorzieningen geen gebrek.

De grotere plaatsen aan de Waalkant (Druten, Beneden-Leeuwen en Dreumel) blinken uit door hun goede voorzieningen. Denk hierbij aan scholen, winkels, verenigingen en de snelbus die je non-stop naar het NS-station in Nijmegen of Tiel brengt. Druten doet daar met een theater en overdekt zwembad nog een schepje bovenop.



De Waalkant heeft ook een aantal idyllische plaatsen. Wat denk je van de eeuwenoude dijk met boerderijtjes in Afferden of het schitterende uiterwaardengebied bij Boven-Leeuwen, Dreumel of Deest.



Wil je echt de ruimte? Kijk dan eens in Altforst of Horsen, welke midden in Maas en Waal zijn gelegen. In Horsen heb je ook nog het landgoed de Heerlijkheid die met zijn uitgestrekte bossen een heerlijk wandelgebied vormt.

Appeltern, Maasbommel of Alphen liggen aan de Maas en bieden je naast rust en ruimte ook de mogelijkheid voor heerlijke fiets- of wandeltochten. Pak bijvoorbeeld een pontje over de Maas en bezoek het Brabantse land met leuke plaatsen zoals Megen en Oss.



Vergeet tot slot de watersportmogelijkheden van de Gouden Ham niet. Zwemmen, roeien, zeilen en verblijfsmogelijkheden zijn hier volop mogelijk.

Kortom: Het is heerlijk wonen of werken in het land van Maas en Waal.

Bij deze Garantiemakelaar ben je aan het juiste adres!

MVS Janssen Garantiemakelaars Uw makelaar in Maas en Waal. Niet zomaar een makelaar. MVS Janssen is een garantiemakelaar. Bent u dus op zoek naar een makelaar in Maas en Waal om uw pand te verkopen of te verhuren? Of wilt u juist een pand gaan kopen of huren. Bij MVS Janssen helpen wij u graag.

Contact

0487-513424

info@mvsjanssen.nl

Hogestraat 81, 6651 BH Druten



Patrick Meeldijk

Eigenaar + NVM makelaar



Frank van Lunen

NVM makelaar



Jennifer van Maren

Commercieel medewerker



Nathalie Bakker

Commercieel medewerker

Hogestraat 81
6651 BH Druten

0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl



Openingstijden

Maandag t/m vrijdag
van 08.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur
Zaterdag op afspraak

